

千石莊病院等跡地利活用構想計画

平成25年3月

貝塚市

目 次

序章. 計画策定の目的	-----	1
第1章. 計画地の現況	-----	2
1-1. 計画地の位置	-----	2
1-2. 計画地の現況	-----	3
1-3. 問題点・課題の整理	-----	7
第2章. 土地利用方針の設定	-----	9
2-1. 土地利用方針の設定	-----	9
第3章. 具体的な土地利用の検討	-----	12
3-1. 土地利用の検討	-----	12

序章. 計画策定の目的

本市は、市内（一部は熊取町）にある約37haの千石荘病院などの跡地（以下、「計画地」という。）を大阪市から取得した。

計画地は、千石堀城址が含まれ、歴史遺産や貴重かつ豊かな里山・里地景観が広がる場所であり、貝塚ピクニックセンターほか、郊外保育所、貝塚養護学校、少年保養所として使われていた建物（延床面積合計約1万900㎡）が残っている。

また、本市都市計画マスタープランにおいて、「交流核」と位置付け、「豊かな自然環境や大規模な未利用地などを活用し、憩いの場や教育、福祉などの交流機能の集積・強化をめざす」としていることから、優れた自然環境の保全と併せて、市民生活の利便性や地域活性化などに資する有効な土地利用を検討する必要がある。

さらに、大阪市が売却に際して「公益性の高い土地利用」を条件としていることから、この趣旨に沿った土地利用を検討することも必要となっている。

これらの位置付け、条件を踏まえ、計画地の地形、特性、現状及びポテンシャルなどを精査したうえで、今後の計画地の利活用の基本となるよう、千石荘病院等跡地利活用構想計画（以下、「本計画」という。）を策定したものである。

第1章. 計画地の現況

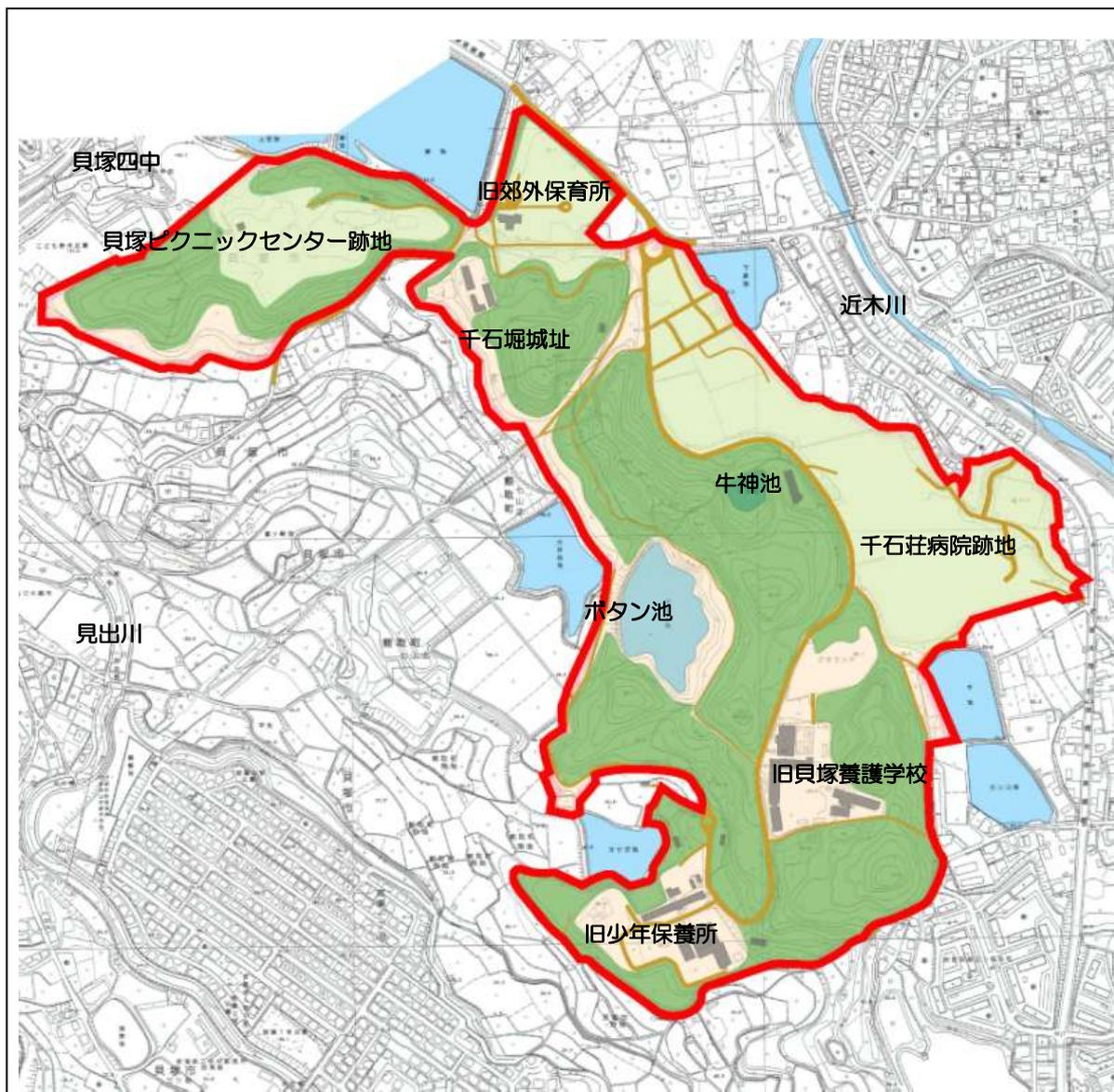
1-1. 計画地の位置



計画地は、貝塚市役所から南東へ約 1.5 km、熊取町との境界に位置し、約 37 ha の土地である。標高 60～70m の丘陵地に位置し、コナラやクヌギなどの雑木林や牛神池、ボタン池などのため池があるほか、周囲には水田が広がり、里山・里地景観の広がる自然豊かな場所である。

計画地から北西に約 1 km 行くと JR 和泉橋本駅があり、北東に約 0.5 km 行くと水間鉄道の名越駅がある。また、北西へ約 1.2 km 行くと第二阪和国道（国道 26 号）があり、南へ約 0.8 km 行くと外環状線（国道 170 号）がある。

1-2. 計画地の現況



1) 計画地の自然

計画地は、コナラやクヌギなど雑木林で形成され、豊かな里山・里地としての景観をとどめている。タヌキマメなどの珍しい植物が生えているほか、昆虫類では、カブトムシやクワガタ、カナブンなど樹液に集まる甲虫が生息している。準絶滅危惧種に指定されているナニワトンボやネキトンボ、ベニイトンボも確認されている。最近では、雑木林にネザサが繁茂しており、里山・里地の環境が失われつつある。



2) 千石堀城址

千石堀城は、室町時代末期、紀州根来・雑賀衆が近木川沿いに築いた中世城郭である。位置は、近木川と見出川に挟まれ、貝塚ピクニックセンター跡地とその南側の丘陵地一帯が城址と考えられ、現在ほぼ全域が立ち入り禁止区域となっている。1585年（天正13年）の羽柴秀吉による紀州攻めの際に秀吉軍に攻められ落城したと言われている。



3) 千石荘病院

国立療養所千石荘病院は、1940年に開設して以来、大阪府南部における結核医療の拠点として結核患者の治療にあたってきた。その後、高齢化などへの対応として、脳卒中リハビリテーション、循環器系疾患、がん、難病対策の治療などをおこなっていたが、2003年に国立病院・療養所の再編成により大阪病院に統合された。現在、建物は取り壊され更地となっているが、一部に小木・竹・雑草が生い茂っている。



4) 少年保養所

大阪市立少年保養所は、小児結核に罹患した子どもが、学業を中断することなく療養できることを実現するために設置されたが、小児結核の減少と小児喘息の治療法改良に伴い、入所対象の児童生徒が減少したため、1994年に閉所された。現在、建物の一部が荒廃して残っている。

5) 貝塚養護学校

大阪市立貝塚養護学校は、1948年に大阪市立少年保養所内に付設された貝塚学園が学校のはじまりである。1967年に泉大津市にあった小児喘息など病弱児対象の大阪市立助松養護学校を統合し、これに伴い、大阪市立少年保養所に喘息児病棟を設置した。1973年以降、生活習慣病や心身に障害がある生徒を受け入れてきたが、療養、教育の多様化等により2009年3月に閉校された。現在、建物は現状で利用が可能な状態である。

6) 貝塚ピクニックセンター

大阪市貝塚ピクニックセンターは、2003年に閉鎖されたため、芝生広場であった所は、現在イバラやセイタカアワダチソウが繁茂している。広くなだらかな丘陵地は魅力的で、所々にカイヅカイブキやクスノキなど高木があり、緑陰空間を形成している。ピクニックセンターの南側は、雑木林による斜面地となっている。また、第四中学校グラウンド周辺には竹林があり、柳池、上芝池辺りにはサクラ並木がある。



7) 郊外保育所

大阪市立郊外保育所は、府道沿いにあり、外部からのアクセスも良い。2006年に閉所されたが、敷地の現状は、雑草が刈り取られ明るく開放的である。保育所として使われていた建物も目立った損傷もなく利用が可能な状態である。



1-3. 問題点・課題の整理

これまでの現況の整理から、計画地における問題点・課題について位置、エリア、要素ごとに整理する。

位置・エリア・要素	問題点・課題
計画地の自然	<ul style="list-style-type: none"> ◆里山・里地の環境が失われつつある。 ◆里山・里地の環境を保全していく必要がある。
千石堀城址	<ul style="list-style-type: none"> ◆城址周りは、ほとんど整備されておらず、計画地の貴重な歴史遺産が活用されていない状況である。 ◆北側の既存建物については、周辺的环境に配慮した利用を進める必要がある。
千石荘病院跡地	<ul style="list-style-type: none"> ◆建物が取り壊され更地となっているが、一部に小木・竹・雑草が生い茂っている。 ◆民間事業者等の誘導により、事業化を図る必要がある。
旧少年保養所	<ul style="list-style-type: none"> ◆建物の一部が荒廃して残っている。 ◆建物の取り壊しを含め、民間事業者等の誘導により、事業化を図る必要がある。
旧貝塚養護学校	<ul style="list-style-type: none"> ◆建物は現状で利用が可能な状態である。 ◆建物の一体的利用を含め、民間事業者等の誘導により、事業化を図る必要がある。
貝塚ピクニックセンター跡地	<ul style="list-style-type: none"> ◆中央部に広がる緩やかな丘陵地は、利用が比較的し易い状態である。 ◆民間事業者やNPO、ボランティア等も含め、事業化につながる仕組みをつくる必要がある。
旧郊外保育所	<ul style="list-style-type: none"> ◆府道沿いに位置しており、建物をはじめ、周辺の広場、駐車場については、利用が可能な状態である。 ◆貝塚ピクニックセンター跡地と同様、事業化につながる仕組みをつくる必要がある。
上位・関連計画からの方向性	<ul style="list-style-type: none"> ◆豊かな自然環境や大規模な未利用地などを活用し、憩いの場や教育、福祉などの交流機能の集積・強化をめざす。 ◆優れた自然環境の保全と併せて、市民生活の利便性や地域活性化などに資する有効な土地利用を検討する。 ◆公園・緑地等を確保する。 ◆周辺自然环境や歴史遺産を活用した土地利用を検討する。 ◆広大なスペースを利用し、広域避難地を確保する。

《課題整理図》

《貝塚ピクニックセンター跡地》

- ◆中央部に広がる緩やかな丘陵地は、利用が比較的しやすい状態である。
- ◆民間事業者やNPO、ボランティア等も含め、事業化につながる仕組みをつくる必要がある。



《旧郊外保育所》

- ◆府道沿いに位置しており、建物をはじめ、周辺の広場、駐車場については、利用が可能な状態である。
- ◆貝塚ピクニックセンター跡地と同様、事業化につながる仕組みをつくる必要がある。



《千石堀城址》

- ◆城址周りは、ほとんど整備されておらず、計画地の貴重な歴史遺産が活用されていない状況である。
- ◆北側の既存建物については、周辺の環境に配慮した利用を進める必要がある。



《千石荘病院跡地》

- ◆建物が取り壊され更地となっているが、一部に小木・竹・雑草が生い茂っている。
- ◆民間事業者等の誘導により、事業化を図る必要がある。



《計画地の自然》

- ◆里山・里地の環境が失われつつある。
- ◆里山・里地の環境を保全していく必要がある。

《旧貝塚養護学校》

- ◆建物は現状で利用が可能な状態である。
- ◆建物の一体的利用を含め、民間事業者等の誘導により、事業化を図る必要がある。

《上位・関連計画からの方向性》

- ◆豊かな自然環境や大規模な未利用地などを活用し、憩いの場や教育、福祉などの交流機能の集積・強化をめざす。
- ◆優れた自然環境の保全と併せて、市民生活の利便性や地域活性化などに資する有効な土地利用を検討する。
- ◆公園・緑地等を確保する。
- ◆周辺の自然環境や歴史遺産を活用した土地利用を検討する。
- ◆広大なスペースを利用し、広域避難地を確保する。

《旧少年保養所》

- ◆建物の一部が荒廃して残っている。
- ◆建物の取り壊しを含め、民間事業者等の誘導により、事業化を図る必要がある。

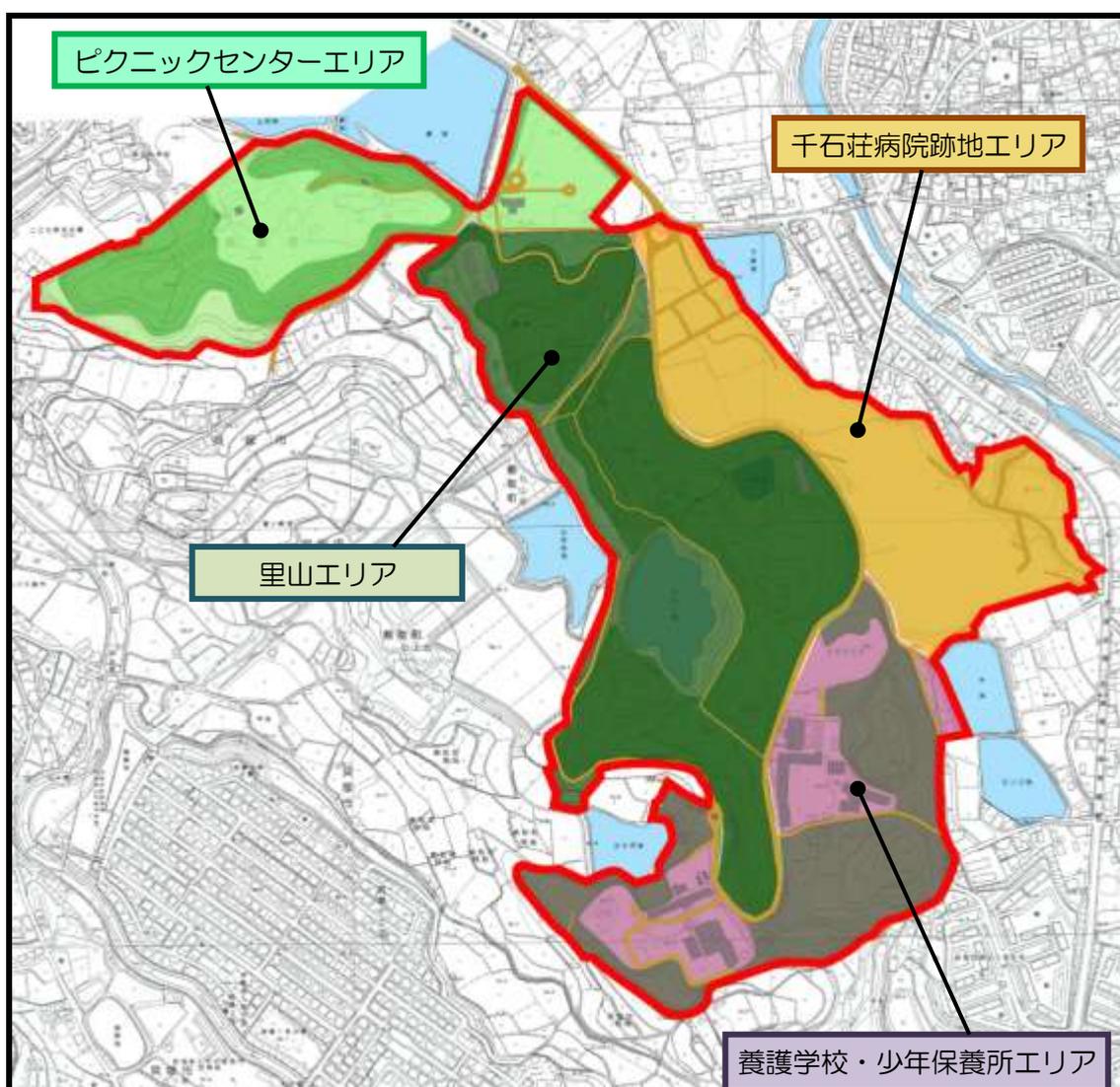


第2章. 土地利用方針の設定

2-1. 土地利用方針の設定

計画地は、本市都市計画マスタープランにおいて、『交流核』と位置づけられ、豊かな自然環境や大規模な未利用地などを活用し、憩いの場や教育、福祉などの交流機能の集積・強化をめざしている。また、都市防災の観点から、広域避難地の確保の方針が示されている。このような上位計画における位置づけも踏まえ、計画地を「自然、歴史環境と防災機能の融合拠点」として位置づけ、関連するさまざまな要素と連携し、跡地利用を検討していくことが必要である。

計画地は、過去の利用形態においていくつかのエリアに分けられ機能してきた。本計画の土地利用方針においても、「ピクニックセンターエリア」「千石荘病院跡地エリア」「養護学校・少年保養所エリア」「里山エリア」の4つのエリアに分けて、土地利用の方針を設定する。



土地利用のテーマ

せんごくの杜

～ 貝塚市民のため、みんなが元気になる杜づくりをめざして ～

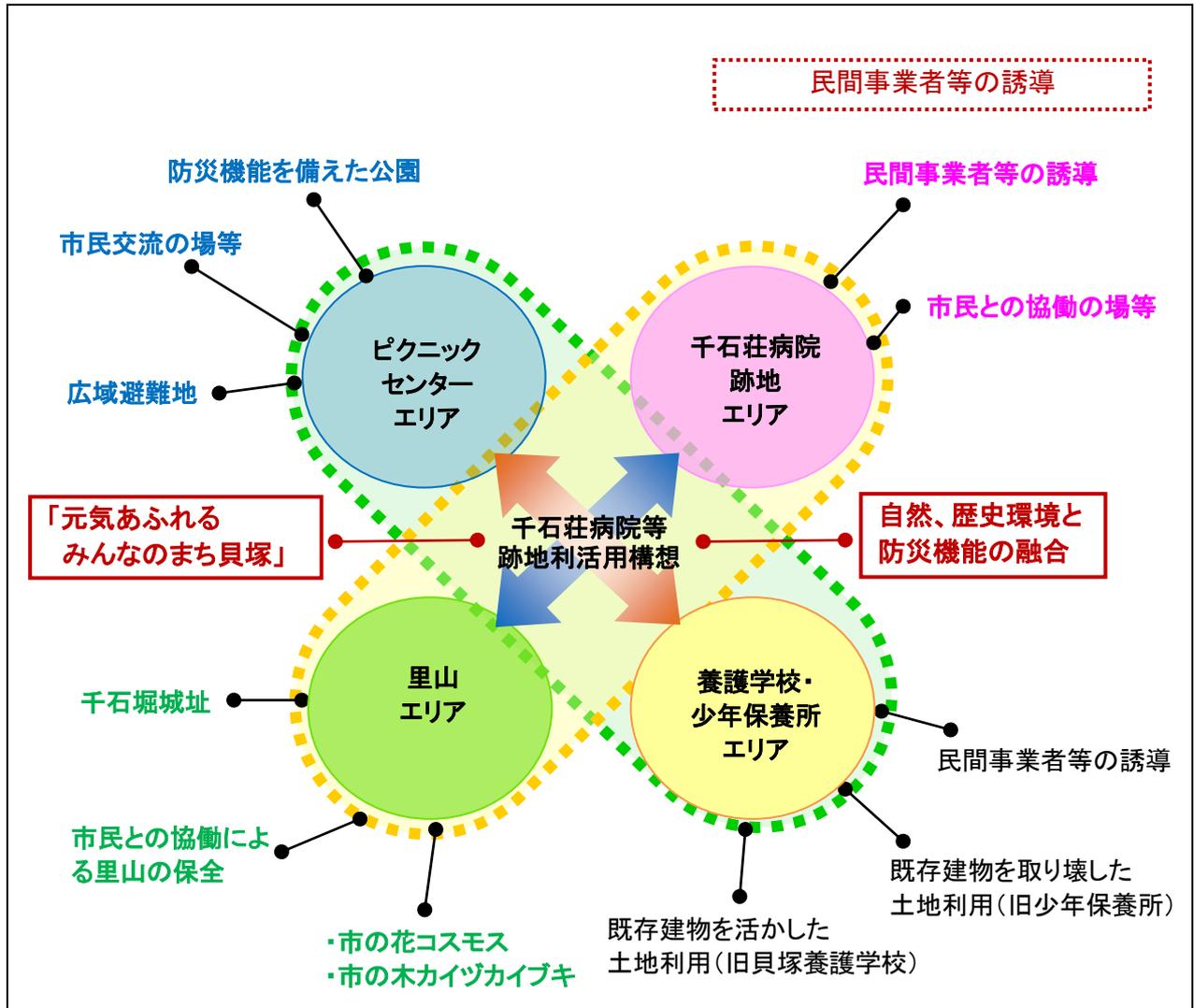
計画地は、本市における貴重な里山であり、これからの本市の未来へ向けた大切な資産として、有効に活用していくことが求められる。

約37haの広大な空間を有効に利用していくためのテーマとして、市のまちづくりの理念「元気あふれるみんなのまち貝塚」にもあるように、みんなが元気になるような杜づくりをめざし、自然環境や歴史遺産を保全すると共に、防災機能を有した土地利用の検討を行う。

4つのエリアにおけるそれぞれの考え方は、以下のとおりである。

エリア	土地利用の方針
<p>《ピクニックセンターエリア》 (※旧郊外保育所含む) 約7ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆防災機能を備えた公園としての利用を検討する。 ◆民間事業者やNPO、ボランティア等を含めた、市民交流の場としての利用を検討する。 ◆旧郊外保育所については、現在の建物を有効に利用しつつ、広域避難地としての利用も検討する。また、暫定的に広場として開放する。 ◆貝塚ピクニックセンター跡地と旧郊外保育所は、個別の土地利用が可能であることから、状況に応じた柔軟な土地利用も検討する。
<p>《里山エリア》 約13ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆市の貴重な里山の保全と歴史遺産である千石堀城址の活用を検討する。また、散策路・周回路の整備や間伐等、市民と協働して行うことを検討する。 ◆北側の既存建物については、周辺的环境に配慮した利用を進める必要がある。
<p>《千石荘病院跡地エリア》 約9ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆民間事業者等の誘導により、事業化を図るため事業提案の公募等を検討する。 ◆市民との協働の場や地域活性化に寄与する土地利用を検討する。
<p>《養護学校・少年保養所エリア》 約8ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆建物の再利用(旧貝塚養護学校)と取り壊し(旧少年保養所)の両面から利用を検討する。 ◆民間事業者等の誘導により、教育・健康・福祉系施設としての事業提案の公募等を検討する。

計画地における土地利用方針とエリア間相関図



第3章. 具体的な土地利用の検討

3-1. 土地利用の検討

1) 市民からの意見募集

本計画の策定にあたり、「千石荘病院等跡地利活用について」の意見を募集した。

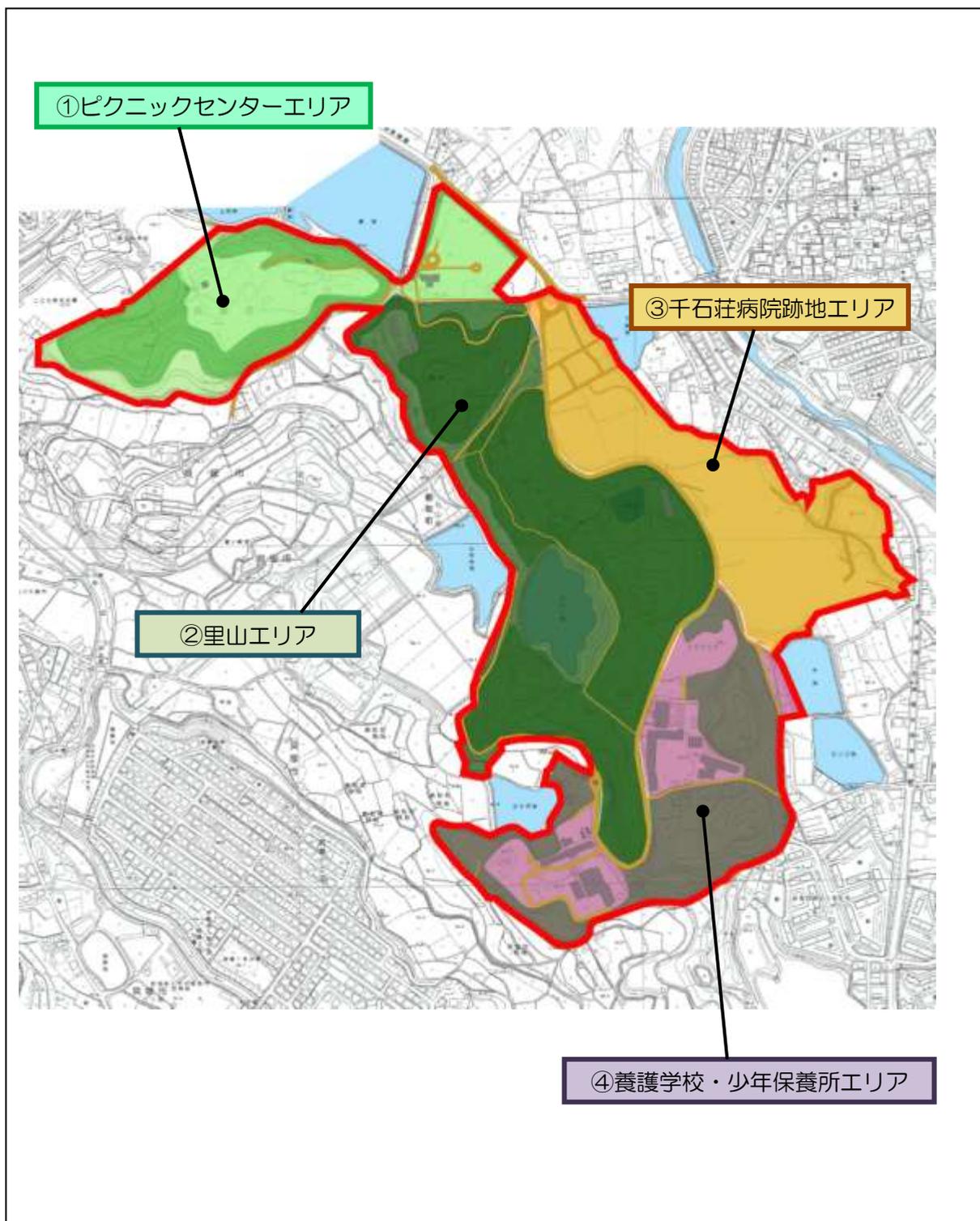
その内容について整理したものは、以下のとおりである。

位置	内容
エリア全体	<p> 《アクティブ機能》 ・ 宿泊施設も整っている、子供たちの遊びの広場やスケートボード場、アスレチック遊具などのオートキャンプ場 ・ 病院跡地となっている整地場所や官舎跡地周辺を公民館的な建築物と観客席を設けた多目的グラウンド ・ 中高生などが使える陸上のグラウンド ・ 野球場、ソフトボール、テニスコート(グラウンド)等の建設 ・ 遊歩道、散歩路、サイクル路、年少者・高齢者広場(遊び場)等の設置 《ハード整備・ルートの改善》 ・ 千石荘跡地から和泉橋本駅への道路の整備 ・ 建造物の周辺には、ウォーキング道路も必要 ・ ボタン池の周回コースや牛神池周りの足場の良い遊歩道を設置 ・ 自然を生かした自然公園とその周辺を囲むようなランニングやウォーキングのための3kmないし5kmのコース ・ 駐車場はコンクリートで固めず、自動車の車輪が乗る部分だけレンガ造りとし、他は草地。また高木を配置し、木陰を作り、木陰の中に駐車できるように工夫 《防災機能》 ・ 災害時の避難場所になるような建築物を構築 ・ ハード面では、防災公園を創設 《エネルギー関係》 ・ 自然エネルギー発電所 ・ 「太陽光発電システム」を設置して将来の電力不足に対応 《自然の保全、活用》 ・ 多種の動植物を育む重要な場所 ・ 病院跡地には果実の成る樹木や花等を市民の手で植えたり、市民がそれを管理するとか、貸し農園で市民に楽しんでもらう ・ 市民参加のイベントとして老木の伐採や元気な若木の植栽 ・ 草刈り体験、木を切る体験、実のなる木を植える体験、畑づくり、農業体験、ログハウスづくり、石釜づくり…など ・ 色々な世代が交流できる・たくさんの人が活躍できる市民カフェのような場 ・ なるべく自然を壊さないよう、共生できるような方向で検討する ・ 里山の保全 ・ 森林公園として利用すべき 《その他》 ・ ソフト面では、まず地域のコミュニティの形成 </p>

<p>養護施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 看護師、介護士の育成学校として使用 ・ 養護学校はまだまだ使える ・ 「緑の学校」あるいは「自然の学校」のようなものを立ち上げて、自然観察の拠点にする ・ 養護学校の建物は、色々な芸術家集団の活動の場として、低価格で貸し出しては(芸術村)
<p>郊外保育所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 更地に戻し、レンタル又は売却して商業施設を呼び込む ・ 子供の生きる力を育む遊び場（貝塚プレイパーク） ・ 災害避難時にちょっとした炊き出しができる備品の常設 ・ 管理者を置き、予約すれば市民団体が自由に利用できる施設として運営
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者・高齢者が施設で制作した品々の展示販売する交流館 ・ 障害者・高齢者が戸外で活動できる樹木に囲まれた広場群 ・ 障害者・高齢者が施設で作成した商品の販売スペース ・ 創作活動の発表の場 ・ 年間を通じて戸外で活動できる広場 ・ 樹木に囲まれた戸外広場は数ヶ所設置 ・ 街道、市、食、宿、温泉、海浜、山野、イベント、祭・・・「COMPLEX」になる。これを“Kaiduka-Mono”と呼ぶ ・ ドッグラン等遊び場の設置 ・ 貸し農園場の建設 ・ 無料の花壇等利用できる場所の設置 ・ 施設管理についてはボランティアの活用 ・ お金をかけず、カルチャーでもない共通の話題の人達が集まる場所 ・ 南校区地区、木島校地区、永寿校区地区にして、とりあえずは各校区に管理を依頼し、できればボランティアでお願いする

2) 各エリアにおける土地利用のイメージ

土地利用の方針や市民からの意見などをふまえ、各エリアにおける土地利用のイメージを以下に示す。



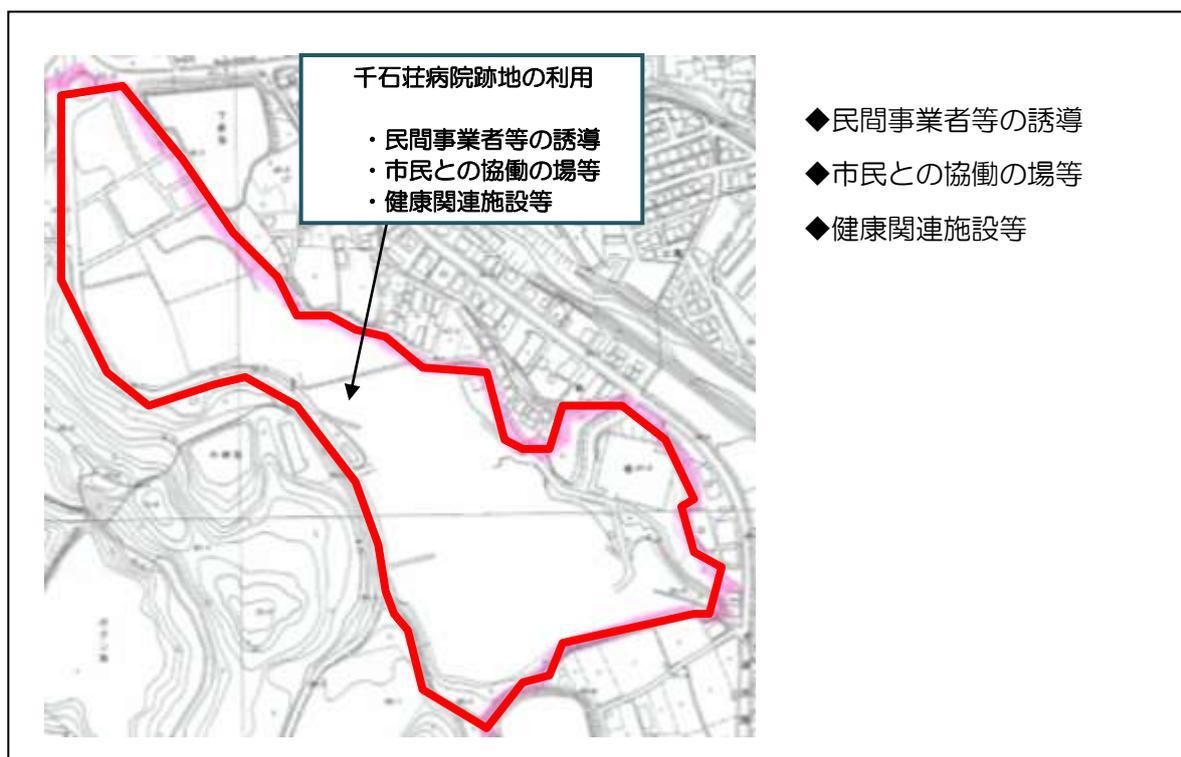
①ピクニックセンターエリア

- ◆防災機能を備えた公園
- ◆民間事業者やNPO、ボランティア等を含めた市民交流の場
- ◆斜面の雑木林を生かした土地利用
- ◆広域避難地
- ◆事業実施までの間は、暫定的に広場として開放

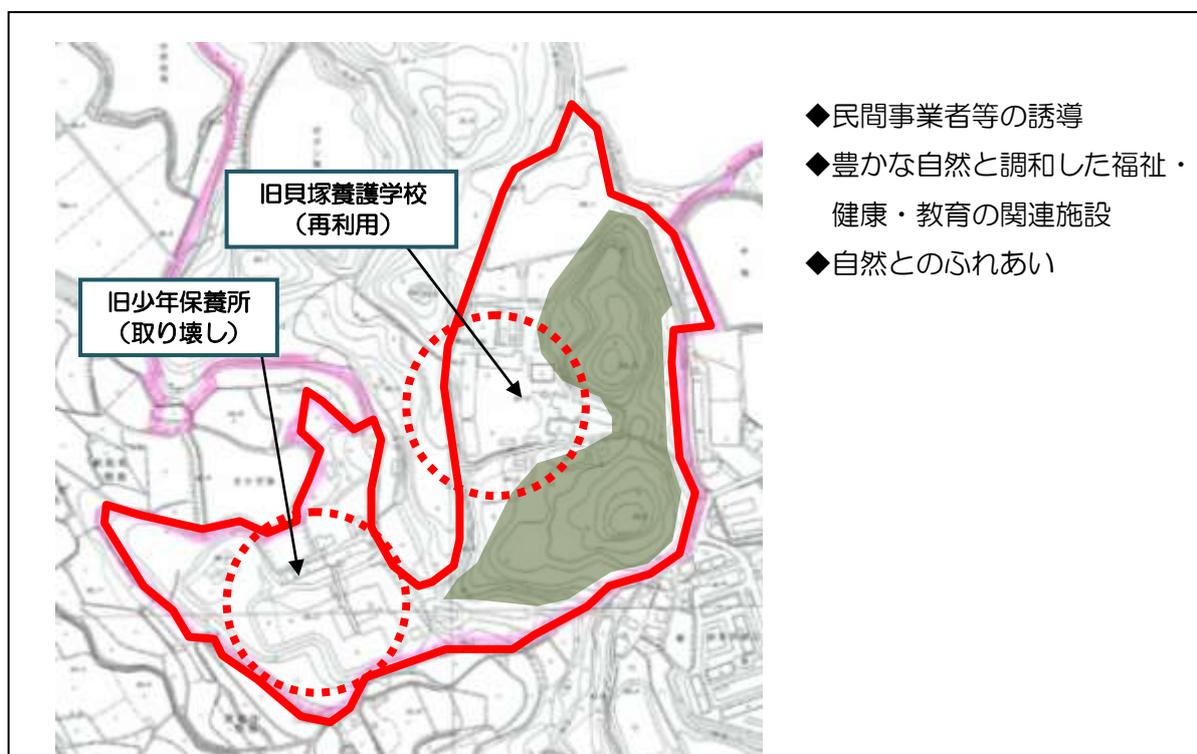
②里山エリア

- ◆自然を最大限残した史跡公園
- ◆散策路・周回路の整備
- ◆ボタン池、牛神池周辺の貴重種の観察等
- ◆既存の建物については、周辺の環境に配慮した利用

③千石荘病院跡地エリア



④養護学校・少年保養所エリア



3) 土地利用の展開整理

位置・エリア・要素		問題点・課題	土地利用の方針	具体的土地利用
ピクニックセンターエリア	貝塚ピクニックセンター跡地	<ul style="list-style-type: none"> ◆中央部に広がる緩やかな丘陵地は、利用が比較的しやすい状態である。 ◆民間事業者やNPO、ボランティア等も含め、事業化につながる仕組みをつくる必要がある。 	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ◆防災機能を備えた公園としての利用を検討する。 ◆民間事業者やNPO、ボランティア等を含めた、市民交流の場としての利用を検討する。 ◆旧郊外保育所については、現在の建物を有効に利用しつつ、広域避難地としての利用も検討する。また、暫定的に広場として開放する。 ◆貝塚ピクニックセンター跡地と旧郊外保育所は、個別の土地利用が可能であることから、柔軟に対応できる土地利用も検討する。 	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ◆防災機能を備えた公園 ◆民間事業者やNPO、ボランティア等を含めた、市民交流の場 ◆斜面の雑木林を生かした土地利用 ◆広域避難地 ◆事業実施までの間は、暫定的に広場として開放
	旧郊外保育所	<ul style="list-style-type: none"> ◆府道沿いに位置しており、建物をはじめ、周辺の広場、駐車場については、利用が可能な状態である。 ◆貝塚ピクニックセンター跡地と同様、事業化につながる仕組みをつくる必要がある。 		
里山エリア	千石堀城址	<ul style="list-style-type: none"> ◆城址周りは、ほとんど整備されておらず、計画地内の貴重な歴史遺産が活用されていない状況である。 ◆北側の既存建物については、周辺の環境に配慮した利用を進める必要がある。 	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ◆市の貴重な里山の保全と歴史遺産である千石堀城址の活用を検討する。また、散策路・周回路の整備や間伐等を市民と協働して行うことを検討する。 ◆北側の既存建物については、周辺の環境に配慮した利用を進める必要がある。 	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ◆自然を最大限残した史跡公園 ◆散策路・周回路の整備 ◆ボタン池、牛神池周辺の貴重種の観察等 ◆既存の建物については、周辺の環境に配慮した利用
	計画地の自然	<ul style="list-style-type: none"> ◆里山・里地の環境が失われつつある ◆里山・里地の環境を保全していく必要がある。 		
千石荘病院跡地エリア	千石荘病院跡地	<ul style="list-style-type: none"> ◆建物が取り壊され更地となっているが、一部に小木・竹・雑草が生い茂っている。 ◆民間事業者等の誘導により、事業化を図る必要がある。 	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ◆民間事業者等の誘導により、事業化を図るため事業提案の公募等を検討する。 ◆市民との協働の場や地域活性化に寄与する土地利用を検討する。 	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ◆民間事業者等の誘導 ◆市民との協働の場等 ◆健康関連施設等
養護学校・少年保養所エリア	旧少年保養所	<ul style="list-style-type: none"> ◆建物の一部が荒廃して残っている。 ◆建物の取り壊しを含め、民間事業者等の誘導により、事業化を図る必要がある。 	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ◆建物の再利用（旧貝塚養護学校）と取り壊し（旧少年保養所）の両面から利用を検討する。 ◆民間事業者等の誘導により、教育・健康・福祉系施設としての事業提案の公募等を検討する。 	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ◆民間事業者等の誘導 ◆豊かな自然と調和した福祉・健康・教育の関連施設 ◆自然とのふれあい
	旧貝塚養護学校	<ul style="list-style-type: none"> ◆建物は現状で利用が可能な状態である。 ◆建物の一体的利用を含め、民間事業者等の誘導により、事業化を図る必要がある。 		
上位・関連計画からの方向性		<ul style="list-style-type: none"> ◆豊かな自然環境や大規模な未利用地などを活用し、憩いの場や教育、福祉などの交流機能の集積・強化をめざす。 ◆優れた自然環境の保全と併せて、市民生活の利便性や地域活性化などに資する有効な土地利用を検討する。 ◆公園・緑地等を確保する。 ◆周辺の自然環境や歴史遺産を活用した土地利用を検討する。 ◆広大なスペースを利用し、広域避難地を確保する。 		